

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
KANTONALNI SUD U SARAJEVU
Broj: 65 0 Ps 578630 22 Pž
Sarajevo, 03.03.2023.godine**

Kantonalni sud u Sarajevu u vijeću sastavljenom od predsjednika vijeća, sudije Amele Selimović Fazlagić te sudija Jasmine Muratović i Potogija Jasenke, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja OKI d.o.o. S., ul. R. A. br. ..., Sarajevo, koga zastupaju advokati iz Advokatskog društva Eterović d.o.o. Sarajevo, protiv tuženog Dioničko društvo BH Telecom Sarajevo, ul. O. K.b. br. ..., S..., koga zastupaju advokati iz Advokatskog društva Marić & Co d.o.o. Sarajevo, radi djelimične ništavosti ugovora i naplate novčanih potraživanja, vsp. 4.964.000,00 KM, rješavajući po žalbi tužitelja i žalbi tuženog, protiv presude Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 578630 22 Pž od 08.06.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj, dana 03.03.2023. godine, donio je

P R E S U D U

Žalbe se odbijaju kao neosnovane i prvostepena presuda potvrđuje.

Zahtjev tužitelja i tuženog za naknadu troškova povodom odgovora na žalbu odbija se kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom i to;

Stavom I izreke obavezan je tuženi da tužitelju isplati preostali dio ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 4.161.459,09 KM, sa zakonskom zateznom kamatom i to: na iznos od 3.661.459,09 KM počev od 11.06.2013. godine pa do isplate, na iznos od 500.000,00 KM počev od 24.04.2014. godine pa do isplate, te mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 27.587,52 KM, a sve u roku od 30 dana.

Stavom II izreke je odbijen tužbeni zahtjev sa preostalim kao neosnovan i nedokazan.

Protiv navedene presude, tužitelj je blagovremeno izjavio žalbu, zbog pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

U žalbi navodi, da je ugovor zaključen pod raskidnim potestativim uslovom, da se ovaj uslov ostvario i da je dana 11.06.2013. godine između tuženog kao naručioca i Union Investa d.d. S. kao izvođača zaključen ugovor o izvođenju preostalih građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova za dovršenje poslovne zgrade BH Telecom-a za cijenu izvođenja radova nakon uračunatog popusta od 5.766.540 91 KM bez PDV-a te da je razlika između ove dvije vrijednosti iznos od 802.540,91 KM što i proizilazi iz nalaza vještaka finansijske struke Ablaković Damiru. Ukoliko se ima u vidu odredba iz člana 74. Zakona o obligacionim odnosima tužitelj smatra, da je bilo potrebno utvrditi stvarnu volju ugovornih strana koju su ugovorne strane imale u trenutku kada su istu odredbu ugovorile a što je i sud pravilno utvrdio te prihvatio izjave svjedoka, da navedena ugovorena obaveza ugovorena je kao prodavčeva garancija kupcu da se nekretnina koju prodaje i za koju garantuje može dovesti do upotrebnog stanja za iznos manji ili jednak iznosu od 4.964.000,00 KM. Žalitelj smatra,

da je trebalo utvrditi za koje je tačno radove tužitelj ovom klauzulom garantovao u ovjerenoj izjavi tužitelja od 31.03.2009. godine i prema projektnoj dokumentaciji kojom je obuhvaćena procjenom tužitelja (koji je sačinio ADS d.j.l. iz 1999 godine po kojem je tužitelj već Izvodio radove i za koje je tužitelj izradio predmet i predračun radova kao osnov za garanciju u Ugovoru o kupoprodaji) što sud nije prihvatio.

Nova projektna dokumentacija po projektnom zadatku tuženoga, nastala je u maju 2011. godine, kada je ista i zapisnički predana tuženom te ako je tuženom i dato pravo da mijenja projekt, tuženi je bio dužan da to svoje pravo koristi u granicama radi kojih je isto pravo i ustanovljeno, a sve prema načelu savjesnosti i poštenja. Tuženi je u skladu sa odredbom člana 2.2. Ugovora o kupoprodaji od 13.09.2010. godine, imao pravo da izmjeni postojeći glavni projekat odnosno imao je pravo da izda novi projektni zadatak tužitelju, te da se postojeći projekat preprojektuje „po želji kupca” kako je to i određeno u stavu 1. alineja 3. citiranog člana 2.2. Ugovora ali u okviru kupoprodajne cijene objekta a prema tehničkim uslovima i izjavi od 31.03.2009 godine. Volja ugovornih strana je ona koja je navedena u Odluci o kupovini poslovne zgrade za potrebe BH Telekom d.d. S. od 11.08.2010. godine koju je donio tuženi i koja se nalazi u prilogu Ugovora o kupoprodaji od 13.09.2010 godine pod tačkom 4. Ugovora. Da se predmetna zgrada prema postojećem projektu može završiti za iznos od 4.964.000,00 KM je ovu činjenicu izričito potvrdilo i vještačenje po vještacima građevinske struke te svjedok Čemalović Hasan čiji je iskaz u cijelosti prihvatio i prvostepeni sud. Tužitelj je dozvolio tuženom da postojeći projekat izmjeni ali u okviru ugovorene cijene objekta, do vrijednosti od 4.996.000,00 KM, ali ne preko toga, jer drugačije nije ugovoreno.

Protiv navedene presude, tuženi je blagovremeno izjavio žalbu kojom pobija prvostepenu presudu iz osnova člana 208.ZPP-a navodeći, da je presuda nezakonita u odnosu na umanjene kupovne cijene, zbog radova koji su bili neophodni da se izvrše, a nisu bili obuhvaćeni projektom ADS Studio d.o.o. i što je kupljena zgrada imala manju kvadraturu korisne površine od one koja je navedena u Ugovoru. Izvedenim dokazima utvrđeno je da je pored radova po osnovu projekta ADS Studio d.o.o. bilo neophodno izvesti i druge radove koji nisu bili obuhvaćeni ovim projektom. Odredbom člana 2.2. četvrta tačka Ugovora tužitelj se obavezao, da će on isporučiti tuženom projekt svih radova potrebnih za dovršenje kupljenog objekta u skladu sa projektnim zadatkom tuženog. Tender je raspisan samo za radove obuhvaćene projektom, međutim u toku izvođenja radova se ispostavilo da je, radi završetka zgrade, potrebno izvesti i druge radove koji nisu obuhvaćeni projektom. Pošto se radi o nedostacima na izvedenim radovima, otklanjanje svih tih nedostataka je bilo nužno za dovršenje objekta, pa je tužitelj dužan da nadoknadi tuženom vrijednost tih radova, koje je tuženi platio trećim licima, da se nedostaci otklone na način da se vrijednost odbiju od ostatka kupovne cijene na koje je tuženi ukazivao i pozivao tužitelja, da se uključi u njihovo otklanjanje. Vještak građevinske struke je potvrdio da ovi radovi nisu obuhvaćeni projektnim zadatkom iz člana 2.2. alineje 3, i 4. Ugovora a tuženi je pored radova po projektu ADS Studio d.o.o., za čiju je vrijednost prvostepeni sud umanjio ostatak kupovne cijene, morao da izvede i ove radove kako bi objekt bio završen. Smatra da vještak građevinske struke nije izvršio zadatak shodno rješenju suda od 06.07.2017.godine a sud je odbio prijedlog za dopunu vještačenja iako je tuženi izvršio uplatu troškova vještačenja i o istom obavijestio sud podneskom od 23.06.2017. godine. Vještak finansijske struke nije obradio ove izdatke tuženog, iako mu je bio zadatak da utvrdi koji je preostali dio kupovne cijene. Tuženi prigovara stručnosti i pristrasnosti za izvršeno građevinsko vještačenje, te da se osnovni i dopunski nalaz u odnosu na vrijednost radova, ne zasniva na projektu ADS Studio d.o.o. koji

je sam tužitelj naručio, nego na Čema d.o.o. gdje radi samo o jednom dijelu premjeru radova pa smatra, da sud nije kritički cijenio nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke, niti se obazirao na primjedbe tuženog. Sud u obrazloženju prvostepene presude ne daje obrazloženje zbog čega je odbio zahtjev za odobrenje iznosa od 500.000,00 KM što je bila obaveza tužitelja jer nije dostavio bankarsku garanciju, niti je izvršio poslove za čije je obezbjeđenje ona ugovorena pa je pravo tuženog da od preostalog iznosa kupovne cijene odbije dalji iznos od 500.000,00 na ime vrijednosti ugovorenih, a neizvršenih radova tužitelja. Zakonsko i ugovorno umanjene kupovne cijene zbog toga što je kupljena zgrada imala manju kvadraturu korisne površine od one koja je navedena u Ugovoru, proizilazi iz člana 2.1 Ugovora i izvedenih dokaza da prilikom kupovine poslovne zgrade, tuženi nije vršio mjerenje korisne površine zgrade koja se kupuje, nego je kao polaznu osnovu za kalkulaciju cijene uzeta kvadratura iz ponude tužitelja, koja se zasniva na mjerenju koje je po nalogu tužitelja izvršilo društvo Geodet d.o.o. Sarajevo još 2008.godine a tuženi je angažovao društvo IDEA d.o.o. Sarajevo, da izvrši mjerenje korisnih površina kupljenog objekta te je kvadratura kupljenog objekta znatno manja od one koja je navedena u Ugovoru i ponudi tužitelja. Tuženi je tražio da se kupovna cijena umani za daljih 2.219767,22 KM. Polazeći od toga da postoje dva potpuno različita premjera iste zgrade sud je propustio da tom ili nekom drugom vještaku naloži da izvrši tačan obračun korisne po tim standardima, čime bi se utvrdilo i koji je od ova dva premjera tačan. Tuženi osporava zakonitost prvostepene presude i u odnosu na dospijeće plaćanja ostatka kupovne cijene, kao i na dosuđene zakonske zatezne kamate, a vezano sa garancije koje je tužitelj trebalo da da tuženom, a za koje je nesporno utvrđeno da ih nije nikada dao.

Tužitelj je u odgovoru na žalbu osporio navode žalbe kao neosnovane, a prvostepenu presudu smatrao zakonitom i pravilnom navodeći da je sud na potpun i pravilan način utvrdio činjenično stanje, cijenio svaki dokaz pojedinačno kao i sve dokaze u zajedničkoj vezi, te na tako utvrđeno činjenično stanje i izveden je pravilan zaključak o činjeničnom stanju, te pravilno primijenio odredbe materijalnog propisa.

Smatra, da odluka u ovoj pravnoj stvari ne zavisi toliko od vještačenja po vještaku građevinske struke već šta su stranke ugovorile odredbom člana 2. 2. alineja 5. ugovora da se može odbiti na teret prodavca - tužitelja iz iznosa zadržane cijene (eventualna razlika između visine zadržanog iznosa i novo zaključenog ugovora sa novim izvođačem) te da li je predmet kupoprodaje određen, da se kupuje u viđenom stanju ili ne član 3.1. ugovora su suština odluke o glavnoj stvari je pravno pitanje. Tuženi nezadovoljan odgovorom vještaka pokušava prikazati navodnu „pristrasnost” vještaka koja bi se koristila kao razlog za podnošenje zahtjeva za izuzeće vještaka a koji zahtjev nikada nije postavljen od strane tužene. Pitanje postojanja naknadnih i dodatnih radova, nikada nije bilo predmet i obim vještačenja a prema tabeli tuženog ti radovi se odnose na vanjsko uređenje objekta i uređenje enterijera što nisu materijalni nedostaci nego želje investitora. Prodaja se izvršila u viđenom stanju a pitanje manje kvadrature, tako i pitanje navodnih naknadnih radova na objektu se ima riješiti odredbama ugovora i to odredbom da su ugovorne strane nekretninu pregledale i kupac je kupuje u viđenom stanju sa kompletnom pripadajućom dokumentacijom na ugovoru a ne radi se o nerazumljivim odredbama, koje traže tumačenje suda. Na naknadne radove se izjasnio vještak da ovi radovi nisu bili obuhvaćeni projektnim zadatkom tuženog shodno odredbi člana 2.2. alineja 3. i 4. ugovora o kupoprodaji. Za ove radove tužitelj shodno odredbama ugovora nikada nije garantirao zadržanim iznosom kupoprodajne cijene a što i proizilazi iz odredbe člana 2.2. alineja 5. ugovora. Objekat i dokumentacija su pregledani i preuzeti, nitko

nije nikada od strane tuženog pune četiri godine isticao bilo kakve naknade radove jer je Ugovor zaključen u 09 mjesecu. 2010.godine, sa tim datumom je rizik od slučajne propasti stvari prešao na kupca.

Prigovori materijalnih nedostataka u odnosu na kvadraturu objekta se rješava odredbom člana 31. Ugovora, da u pogledu razlike kvadrature predmet je bio kupovina uknjiženih nekretnina i to parkinga i garaža (prema kvadraturi iz zk izvadaka) i nezavršenog objekta a kako se radi o ugovoru u privredi to je i povećana pažnju, da su sva mjerenja tačna, da se elaborat koji je sačinio svjedok N.M. od 10.03.2008.godine i elaborat IDEA iz avgusta 2013.godine, su primijenili JUS standarde. Prvostepeni sud je pravilno primijenio pravila tereta iz člana 123. a u vezi sa članom 126. ZPP-a da tuženi nije predlagao izvođenje dokaza na okolnost da materijalni nedostaci uopće postoje a isto se odnosi i na navode u odnosu na građevinski nadzor, gdje u spisu predmeta ne postoji niti jedan jedini dokaz da je neku svoju obavezu tužitelj neblagovremeno ili neuredno izveo.

Tužitelj trinaest godina čeka da mu se isplati preostali zadržani iznos kupoprodajne cijene, dok tuženi bez obzira što i vodi uknjiženu obavezu prema tužitelju u svojim knjigama, na svaki način odbija, da takvoj obavezi udovolji i isplati preostali iznos kupoprodajne cijene. Ovakvo postupanje nije savjesno postupanje pa tužitelj predlaže, da se žalba odbije te potvrdi prvostepena presudu u usvajajućem dijelu, uz obavezu tužitelja da naknadi troškove žalbenog postupka.

U odgovoru na žalbu tužitelja, tuženi je predložio da drugostepeni sud žalbu tužitelja odbije kao neosnovanu i prvostepenu presudu potvrdi u dijelu u kojem je odbijen tužbeni zahtjev uz naknadu troškova odgovora na žalbu.

Nakon što je pobijana presuda od strane ovog suda ispitana, u smislu odredaba člana 221. Zakona o parničnom postupku („Sl. novine F BiH“ br. 53/03, 73/05 i 19/06, u daljem tekstu skraćeno; ZPP-a), ocjenom žalbenih navoda odlučeno je kao u izreci iz sljedećih razloga:

Žalbe nisu osnovane.

U postupku koji je prethodio donošenju pobijane odluke kao u stavu I i II izreke presude, prvostepeni sud je utvrdio;

- da je prvobitni investitor projekta izgradnje zgrade, garaže i otvorenog parkinga prostora u ulici F. L. u S. bilo Sarajevo osiguranje te je izdata građevinska dozvola;

- da je objekat preuzeo tužitelj i objekat je izgrađen po projektu od strane ADS Studio d.j.l. S. a da je društvo Čema d.o.o. obavljalo i nadzor nad izgradnjom, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola;

- da je tužitelj prije prodaje objekta angažovao društvo Čema d.o.o. koji je sačinio predmjer i predračun radova u vezi ponude tuženog a isti predstavlja zbirnu rekapitulacija preostalih radova za završetak poslovne zgrade na iznos od 4.964.000,00 KM - preostalih građevinsko-zanatskih radova faze I, faze II, elektroinstalacije, instalacije vodovoda i kanalizacije i mašinske instalacije,

- da je tužitelj notarski ovjerenom izjavom od dana 31.03.2009. godine, potvrdio da će tužitelj izvršiti, prema postojećem glavnom projektu i prema predmjeru nedovršenih radova koji je dostavljen tuženom preostale radove na nedovršenoj zgradi za iznos od 4.964.000,00 KM;

- da je prije zaključenja kupoprodajnog ugovora dana 10.03.2008. godine, Agencija za geodetske poslove Geodet iz S. za potrebe tužitelja izradila obračun ukupne površine

poslovnog prostora od neto 8.484,88 m² a sastavni dio Elaborata su tlocrti objekta za svaku etažu,

-da je objekat prilikom izrade Elaborata bio u neizgrađenom stanju, bez pregradnih zidova, da su bile urađene samo osnovne ploče i fasada-rau-bau te se mjerilo postojeće stanje objekta, tlocrtnih površina objekta, po Pravilniku donesen na osnovu JUS U.C2.100 I -1966;

-da je tužitelj notarski ovjerenom izjavom od dana 13.04.2009. godine potvrdio da prihvata da se neto korisna površina poslovnog objekta obračunava prema JUS U.C2.100 I -1966, te da će obezbijediti garanciju za dobro izvršenje posla i to za građevinske radove u roku od jedne godine od dana primopredaje objekta a za ugrađenu opremu u roku koji garantuje proizvođač opreme počev od dana tehničkog prijema poslovnog objekta;

-da su dana 13.09.2010. godine parnične stranke zaključile ugovor o kupoprodaji koji je notarski obrađen pod brojem OPU-IP...;

-da je u ugovoru konstatovano, da su ugovorne strane zajednički obišle nekretninu koja je predmet kupoprodaje i utvrdile njeno stanje da je jedan dio građevine-otvoreni parking i garaža u potpunosti izgrađen i tehnički primljen i uplanjen u zemljišne knjige, a da je drugi dio građevine poslovni objekat-u fazi izgradnje i da predstavlja nedovršenu zgradu te je objekat u više navrata pregledan od strane tuženog. Predmet kupoprodaje je pravo vlasništva i posjeda na objektu označenom kao otvoreni parking prostor i garaža, zemljišta na kome je ovaj objekat izgrađen kao i zemljište koje služi za redovnu upotrebu ovih objekata; kao i pravo vanknjižnog vlasništva i pravo posjeda na nedovršenoj zgradi-poslovnom objektu (koji se sastoji od podruma, prizemlja, mezanina, 5 etaža i tehničke etaže-krova) ukupne površine 8484,88m²; trafostanicu; pravo korištenja u svrhu izgradnje poslovnog objekta na zemljište upisano u zk. uložku .. K.O. SP_S.-M. ..i priključke koji su do dana zaključenja ugovora uvedeni u nekretninu koja je predmet kupoprodaje (električna energija).

Članom II ugovorena je cijena od 35.531.843,50 KM te da kupoprodajnu cijenu čini iznos od 27.295.858,96 KM-za građevinu, nedovršenu zgradu, iznos od 4.453.430,04 KM – za garažu, iznos od 2.585.873,00 KM- za otvoreni parking prostor (što uključuje i zemljište ispod garaže i otvorenog parking prostora kao i zemljište za njihovu redovnu upotrebu), iznos od 1.196.681,50 KM- PDV za garažu i parking prostor (27.295.858,96 KM+4.453.430,04 KM+2.585.873,00 KM+1.196.681,50 KM=35.531.843,50 KM) te je ugovorena visina i iznos PDV-a ali za garažu i parking prostor (iznos od 1.196.681,50 KM).

U ugovoru parnične stranke ugovorile i dinamiku isplate ugovorene kupoprodajne cijene i članom 2.2. alineja 5 ugovorile da će dio ugovorene kupoprodajne cijene od preostalih 4.964.000.00 KM kupac isplatiti prodavcu najkasnije u roku od 5. dana računajući od dana zaključenja Ugovora o izvođenju radova na dovršetku poslovnog objekta sa najpovoljnijim izabranim ponuđačem, a prije plaćanja iznosa od 4.964.000.00 KM će dostaviti kupcu bezuslovnu bankarsku garanciju poslovne banke na iznos od 500.000,00 KM sa rokom važnosti do završetka tehničkog prijema poslovnog objekta (član 2.2. alineja 5 stav 4.). Navedene garancije od strane tužitelja nisu uručene tuženom ali je tužitelj obavijestio tuženog da je saglasan da umjesto bezuslovne bankarske garancije iznos od 500.000,00 KM tuženi pridrži iz preostalog neplaćenog dijela ugovorene kupoprodajne cijene od 4.964.000.00 KM a razliku da plati odmah. Rješenjem općine Centar Sarajevo od 24.04.2014. godine je izdato odobrenje za građenje što znači da su sa donošenjem predmetnog rješenja istekli rokovi i razlozi koje su predmetne bankarske garancije pokrivala.

Dana 23.05.2011. godine između tužitelja i tuženog sačinjen je Zapisnik o primopredaji projektne dokumentacije za preostale radove na dovršenju izgradnje poslovne zgrade te je tuženi pokrenuo tendersku dokumentaciju za izvođenje preostalih građevinsko - zanatskih i

instalaterskih radova za dovršenje poslovne zgrade. Prije pokretanja postupka shodno ugovorenoj obavezi tuženi je izradio i dostavio Projektni zadatak na koji tužitelj nije imao primjedbi a obaveza tužitelja je bila da na osnovu projektnog zadatka izvrši preprojektovanje i da isporuči projekat preostalih radova i sačini predmjer preostalih radova. Urađen je Glavni projekat završetka preostalih radova na poslovnoj zgradi tuženog i predstavlja novi projekat u odnosu na postojeći projekat izgradnje objekta. Glavni projekat i dokumentaciju je izradio ADS Studio d.o.o. S. po nalogu tužitelja za nedovršeni dio objekta i predmjer radova koji nisu završeni te je tuženi tendersku dokumentaciju za izvođenje preostalih radova sačinio na osnovu tog projekta koji se razlikuje u odnosu na predmjer i predračun preostalih radova sačinjen od strane Ćema d.o.o.

Osnovom činjenice da je u ugovoru o kupoprodaji ugovorena mogućnost i dato pravo tuženom da ugovor o izvođenju naknadnih radova potpiše na iznos manji ili jednak 4.964.000,00 KM ali i za veći iznos od 4.964.000,00 KM, te i činjenice da nije ugovoreno da će tuženi navedeni ugovor o naknadnom izvođenju radova isključivo zaključiti sa tužiteljem, to je po raspisanom tenderu tuženi zaključio ugovor sa Unioninvestom kao najpovoljnijim ponuđačem na iznos od 5.766.540,91 KM dana 11.06.2013. godine, nakon proteka ugovorenog roka od 7. mjeseci od dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji a u većem iznosu od pridržanog iznosa tako da razlika a shodno obračunu iz nalaza i mišljenja vještaka finansijske struke iznosi 802.540,91 KM koji iznos tuženi ima pravo zadržati od cijene dok je tuženi u obavezi tužitelju isplatiti preostali iznos od 4.161.459,09 KM. Osnovom člana 17., 262., ZOO-a a u vezi sa članom 2., 8., 123., i 126 Zakona o parničnom postupku sud je usvojio tužbeni zahtjev za dosuđeni iznos potraživanja. Odluku o kamatama sud je donio na osnovu člana 277. ZOO-a, te je obavezao tuženog da tužitelju isplati kamate na dosuđeni iznos od 3.661.459,09 KM počev od 11.06.2013. godine kao dana zaključenja ugovora o izvođenju preostalih radova na objektu te na dosuđeni iznos od 500.000,00 KM počev od 24.04.2014. godine kao dana kada je općina Centar Sarajevo svojim rješenjem utvrdila da se objekat kao tehnički isparavan i da se može koristiti. Odluku o troškovima postupka sud je donio na osnovu čl. 383. i 386. stav 1. ZPP F BiH i obzirom na utvrđene troškove parničnih stranaka sud je izvršio prebijanje troškova te obavezao tuženog da tužitelju isplati troškove u iznosu od 27.587,52 KM.

Suprotno navodima iz žalbi tužitelja i tuženog, presuda prvostepenog suda je pravilna i na zakonu zasnovana, a iz razloga datih u prvostepenoj presudi koje ovaj sud prihvata pravilnim.

Pravilnom ocjenom izvedenih dokaza, prvostepeni sud je pravilno utvrdio sve relevantne činjenice za donošenje pobijane odluke, kao u stavu I i II izreke presude.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za ispunjenje ugovora o prodaji. U odredbi člana 454. stav 1. ZOO-a, dat je pojam i definicija ugovora o prodaji. Zaključenjem ovog ugovora, prema ovoj odredbi, nastaje obligacioni odnos između kupca i prodavca. Osnovna obaveza prodavca je da stvar koju prodaje preda kupcu, a kupac da prodavcu plati cijenu.

Tuženi kao kupac nije tužitelju kao prodavcu isplatio ukupan iznos ugovorene cijene za prodati objekat.

Prema stanju spisa, parnične stranke kao učesnici u obligacionom odnosu su dana 13.09.2010 godine, zaključili Ugovor o kupoprodaji broj OPU-IP ... čiji je predmet prodaja, odnosno kupovina nekretnine označenih kao k.č., ... i ... sve KO S. .. po novom premijeru.

Ukupna kupoprodajna cijena ugovorena je na iznos od 34.335.162,00 KM, te je tuženi tužitelju isplatio iznos od 29.371.162,00 KM te je po ovom osnovu preostao iznos za isplatu od ukupno 4.964.000,00 KM koji se i potražuje tužbenim zahtjevom.

Isplatu preostalog iznosa cijene nakon umanjenja cijene za iznos od 802.540,91 KM tuženi je osporavao u postupku pred prvostepenim sudom, tražeći da se izvrši umanjenje kupovne cijene, i za vrijednost radova, koji su bili neophodni da se izvrše, a nisu bili obuhvaćeni projektom ADS Studio d.o.o., iz osnova što je kupljena zgrada imala manju kvadraturu korisne površine od one koja je navedena u Ugovoru kao i za neizvršavanje obaveze tužitelja isplatom iznosa od 500 000,00 KM na ime vrijednosti ugovorenih a neizvršenih radova od strane tužitelja (garancija).

Kada u slučaju materijalnih nedostataka na stvari kupac u parničnom postupku zahtijeva ostvarenje određenih prava iz člana 488. stav 1. ZOO-a, sud odlučuje u granicama, tužbenog zahtjeva. Prema članu 488. Zakona o obligacionim odnosima, propisano je da kupac koji je blagovremeno i uredno obavijestio prodavca o nedostatku, može zahtijevati od prodavca da nedostatak ukloni ili da mu preda drugu stvar bez nedostatka, može zahtijevati sniženje cijene i može izjaviti da raskida ugovor. U svakom od ovih slučajeva kupac ima pravo na naknadu štete.

Članom 498. Zakona o obligacionim odnosima je propisano da sniženje cijene se vrši prema odnosu između vrijednosti stvari bez nedostatka i vrijednosti stvari sa nedostatkom u vreme zaključenja ugovora.

Članom 2.2. Ugovora su ugovorne strane ugovorile način isplate ugovorene kupoprodajne cijene, da će kupac isplatiti prodavcu dio ugovorene kupoprodajne cijene od preostalih 4.964.000,00 KM u roku od 5. dana po potpisu ugovora o izvođenju radova pod uslovom da je vrijednost zaključenog ugovora sa najpovoljnijim ponuđačem manja ili jednaka 4.964.000,00 KM.

U slučaju da kupac ne potpiše ugovor o izvođenju preostalih radova na nedovršenoj zgradi sa najpovoljnijim ponuđačem, u roku od 7. mjeseci od potpisivanja ovog ugovora, da se kupac obavezuje odmah po proteku roka od 7. mjeseci od potpisivanja ovog ugovora isplatiti prodavcu preostali iznos kupoprodajne cijene od 4.964.000,00 KM a nakon što mu prodavac prethodno dostavi bezuslovnu garanciju banke na isti iznos 4.964.000,00 KM.

U slučaju da kupac zaključi ugovor o izvođenju radova sa najpovoljnijim izabranim ponuđačem u iznosu već od 4.964.000,00 KM kupac ima pravo da iznos razlike između ugovorene cijene za preostale radove iz ugovora o izvođenju i preostalog dijela ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 4.964.000,00 KM ne plati prodavcu odnosno da iznos razlike naplati iz preostalog dijela neplaćene a ugovorene kupoprodajne cijene 4.964.000,00 KM ili iz primjene garancije na iznos 4.964.000,00 KM te da iznos eventualne razlike ne može biti veći od pomenutog iznosa od 4.964.000,00 KM. Ugovoreno je da će preostali dio ugovorene kupoprodajne cijene nakon što se zadrži navedena razlika kupac vratiti prodavcu odmah nakon zaključenja ugovora o izvođenju sa najpovoljnijim izabranim izvođačem.

Činjenica koja nije sporna, je da je tuženi kupio nedovršeni objekat u viđenom stanju (tačka 3.1. Ugovora) za ugovoreni iznos cijene a shodno Odluci o kupovini poslovne zgrade od 11.08.2010 godine, a u svemu prema ponudi ponuđača broj 247/E0/2010 od 11.08.2010 godine. Iskazom saslušanih svjedoka potvrđeno je da je tuženi kupio nedovršenu zgradu od tužitelja, da su urađeni betonski radovi i to grubi betonski radovi bez instalacija i fasade u nekim dijelovima u kojima nije bila dovršena, sa aluminijskom bravarijom i da je bio

ustakljeni objekat te da je za preostale radove tužitelj tuženom predao dokumentaciju navedenu u sadržaju Zapisnika od dana 23.05.2011 godine a na koju tuženi nije imao primjedbi. Zapisnik je potpisan od strane ovlaštenih zastupnika tužitelja i tuženog, koji su prisustvovali predmetnoj primopredaji.

Nakon izvršene primopredaje objekta, ADS" Studio d.o.o, S. je izradio -Glavni projekat završetka preostalih radova na poslovnoj zgradi BH Telecom - „OKI" S. prema kojem projektu sačinjena je tenderska dokumentacija od strane tuženog, za izvođenje preostalih građevinsko-zanatskih instalaterskih radova za dovršenje objekta.

U ponudi su osim za građevinsko zanatske radove zatraženi i radovi mašinske instalacije, elektroinstalacije, dizel električni agregat i vodovod i kanalizacija za koje radove u dokumentu ADS Studija, nije dat predmjer radova niti je naveden projekat po kojem je taj predmjer urađen a što proizilazi iz izvještaja o izvršenom vještačenju od dana 03.10.2019 godine.

Ponuda firme „OKI" d.o.o. S., prema izjavi od 31.03.2009. godine o predmjeru nedovršenih radova se odnosi na glavni projekat prema kojem je objekat izveden, urađen od strane firme „Ćema" d.o.o da će se završiti za iznos sredstava od 4.964.000,00 KM.

Ponuda o izvođenju preostalih građevinsko zanatskih i instalaterskih radova za dovršenje poslovne zgrade dostavljena tuženom od strane firme „Unioninvest" d.d. S. je uređena prema projektu - objekta urađen od strane firme „ADS" Studio d.o.o. S. te se ponude razlikuju u smislu odredbe člana 2.2. alineje 3. i 4. Ugovora o kupoprodaji br. OPU-IP ... od 13.09.2010. godine a razlike u cijenama proističu, što su rađene na osnovu različitih projekata, na osnovu dva različita projektna zadatka od dva različita investitora kako je to i pojašnjeno u izvještaju o izvršenom građevinskom vještačenju.

Vještačenjem je utvrđeno, da je objekat mogao biti doveden u stanje normalne upotrebe nakon završetka nedovršenih radova, prema predmjeru koji se odnosi na glavni projekat urađen od strane firme „Ćema" d.o.o. u iznosu od 4.964.000,00 KM dok je tuženi za završetak radova zaključio ugovor sa Unioninvestom kao najpovoljnijim ponuđačem na iznos od 5.766.540,91 KM i to dana 11.06.2013. godine,.

Međutim, a suprotno navodima iz žalbe tužitelja kako je u ugovoru o kupoprodaji ugovorena mogućnost i dato pravo tuženom, da ugovor o izvođenju naknadnih radova potpiše na iznos manji ili jednak 4.964.000,00 KM ali i za veći iznos od 4.964.000,00 KM te da u tom slučaju tuženi zadrži razliku cijene to je pravilno prvostepeni sud utvrdio visini potraživanja iznosa cijene koju je tuženi u obavezi platiti tužitelju i ona iznosi 4.161.459,09 KM kako je to obračunao i vještak ekonomske struke, nakon odbitka razlike cijene u visini od 802.540,91 KM.

U preostalom djelu sud nije cijenio osnovanim prigovore tuženog za umanjenje (sniženje) cijene. Analizom sadržaja Ugovora od dana 13.09.2010 godine, proizilazi da je članom 2.1 Ugovora ukupna ugovorena cijena formirana na osnovu njene kvadrature iz ponude tužitelja uz primjenu ponuđenih jedinačnih cijena za 1 m². Za svaki dio ukupnog poslovnog objekta (nedovršena zgrada, garažne površine i otvoreni parking prostor) u ugovoru je navedena površina i za svaku od tih kategorija je navedena jedinačna cijena po 1 m².

Ponuda tužitelja koja je prethodila zaključenju Ugovora se zasniva na mjerenju, koje je po nalogu tužitelja izvršilo društvo Geodet d.o.o. S. 2008.godine te je iznosila 8.484,88 m². (ukupna neto površina objekta izvršena u vrijeme kada je objekat bio u neizgrađenom stanju,

bez pregradnih zidova i samo sa urađenim pločama te su se prilikom obračuna mjerile tlocrtne površine) kako to proizilazi iz dokaza spisa.

Takvu površinu objekta su u ugovoru o kupoprodaji, saglasno potvrdile parnične stranke shodno ponudi tužitelja od 11.08.2010. godine, a elaborat o mjerenju površina objekta je izrađen po pravilniku koji je bio na snazi u vrijeme mjerenja i koji je izrađen na osnovu JUS U C2 100 I -1966. Elaborat Agencije I.D.E.A d.o.o. S. sačinjen u avgustu 2013. godine o obračunu stvarnih neto površine pokazuje postojanje razlike (manje površine) u odnosu na površinu objekta 8.027,37 m² garaže, 2.016, 70m² i parking prostora 1.877m² iako je isti izrađen na osnovu JUS U C2 100 I -1966 kako je u izlaganju nalazu potvrđeno od strane predstavnika Instituta za materijale i konstrukcije Građevinskog Fakulteta.

Postojanje razlike u površini po dva elaborata na koju se poziva tuženi kao materijalni nedostatak, pojašnjeno je od predstavnika - lica građevinske struke, da su razlike uslijedile zbog različitosti mjerenja na licu mjesta te od stepena obrađenosti zidova i vremena kada je mjerenje izvršio Geodet u odnosu na Agenciju I.D.E.A d.o.o. S. te da na isto utiče i vremenska distanca izrade ova dva elaborata od tri godine.

Cijeneći da je objekat prodat po načelu "kupljeno kako je viđeno" i da ne otklanja tužiteljevu odgovornost za materijalne nedostatke to su odredbe ZOO-a o odgovornosti prodavca za materijalne nedostatke stvari sadržane su u posebnom odsjeku glave VII. ZOO (članovi 478. - 500). Reklamacija zbog vidljivih nedostataka mora se učiniti u roku propisan navedenom odredbom inače kupac gubi pravo koje mu pripada u vezi sa nedostacima na stvari.

Dakle, kada se radi o materijalnim nedostacima a u konkretnom to je površina objekta ovaj sud prihvata stav prvostepenog sud o neosnovanosti takvog prigovora ali osnovom činjenice da je nastupila prekluzija prava tuženog da traži umanjene cijene iz osnova razlike u površinu objekta, kao vidljivog materijalnog nedostatka.

U konkretnom slučaju pregled stvari izvršen je prije zaključenja ugovora o kupoprodaji a tuženi je nekretninu pregledao, obišao i utvrdio njeno stvarno stanje te je kupio u viđenom stanju sa kompletnom pripadajućom dokumentacijom navedenom u Ugovoru o kupoprodaji te je preuzeo u posjed u 2010 godine bez primjedbe na razliku u površinama a što predstavlja vidljivi materijalni nedostatak se pozivao tek u avgustu 2013 godine dakle nakon proteka zakonom navedenog roka u smislu odredbe iz člana 481. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima. Navedenom odredbom je propisano da je kupac dužan da primljenu robu pregleda na uobičajeni način i da o vidljivim nedostacima obavijesti prodavca u roku od osam dana a kod ugovora u privredi, bez odlaganja odnosno odmah, ako je pregled stvari izvršen u prisustvu obje strane.

Prigovor tuženog na sniženje cijene osnovom vrijednosti urađenih dodatnih radova koji nisu obuhvaćeni projektom ADS Studija, a za koje tuženi tvrdi da su nužni radovi, da bi se objekat doveo u funkciju ovaj sud cijeni nisu osnovani.

Sniženje cijene za te radove nije ugovoreno odredbama ugovora niti propisano zakonom da se isti mogu podvesti pod odredbu iz člana 479. ZOO-a koja definiše pojam, kada postoje materijalni nedostaci .

Dodatni radovi nisu obuhvaćeni ni projektnim zadatkom iz člana 2.2. alineje 3. i 4. Ugovora o kupoprodaji br. OPU-IP ... od 13.09.2010. godine, niti su navedeni u dokumentaciji po Zapisniku o primopredaji projektne dokumentacije za preostale radove od 23.05.2011. godine, niti izjavom društva OKI d.o.o. S. od 31.03.2009. godine.

Stoga, suprotno žalbi tuženog neosnovano tuženi pobija odluka prvostepenog suda da mu pripada vrijednost naknadno izvedenih radova, za koje tuženi tvrdi da se radi o svrsishodnim radovima za završetak objekta.

Da svi radovi treba da se izvedu prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji, koja opravdava njihovu svrhu (kako je navedeno u izvještaju o izvršenom građevinskom vještačenju)su svrsishodni radovi, kako prema projektu ADS Studio d.j.l. tako i prema projektu ADS Studio d.o.o. zavisno od dva različita investitora pojašnjeno je u izlaganju izvještaja o izvršenom vještačenju građevinske struke.

Prvostepeni sud je pravilno cijenio, da su nalazi vještaka građevinske i finansijske struke potpuni i razumljivi, jer su vještaci podnescima a posebno izjašnjenjem na ročištima za glavnu raspravu, dali argumentovane razloge svojih nalaza i datog mišljenja te su u cijelosti odgovorili na predmet i obim vještačenja na način kako je to od parničnih stranaka predloženo na pripremnom ročištu od 14.03.2017. godine pa je sud odbio prijedlog tuženog da se odredi drugi vještak iz oblasti građevinske struke.

Naime iz podataka spisa proizilazi, da je sud shodno odredbi iz člana 149.ZPP-a vještačenje iz oblasti građevinske struke povjerio stručnoj ustanovi, koja određuje jednu ili više osoba koje će u njezino ime obaviti vještačenje koji preuzima i odgovornost za nalaz i mišljenje.

Neosnovano žalba prigovara izvršenom vještačenju jer se vještaci određuju, najprije, iz reda imenovanih sudskih vještaka za određenu vrstu vještačenja (član 149. st. 3.ZPP-a), ali stranke i sud nisu vezani za listu sudskih vještaka, nego se može po potrebi za vještaka odrediti i drugu osobu.

Odredbom iz člana 153. ZPP-a su propisani uslovi, način i postupak za izuzeće vještaka pa u situaciji kada tuženi nije podnio takav zahtjev nego uopšteno navodi i prigovara pristrasnosti izvršenog vještačenja po stavu ovog suda to nije dovoljan osnov da se ne priznaje izvršeno vještačenje po angažovanoj ličnosti iz oblasti građevinarstva.Konkretna izvještaj iz oblasti građevinske struke potpisan je ispred Instituta i ovjeren ispred Instituta od strane dekana.

Dakle, cijeneći da je u pitanju složenije vještačenje iz oblasti građevinarstva sud je shodno članu 149. stav 4. Zakona o parničnom postupku vještačenje povjerio Građevinskom fakultetu u Sarajevu kao stručnoj ustanovi za predmetno vještačenje koje je prihvatio nalazeći da je izvršeno stručno i objektivno.

Tuženi dokazima koje je predložio i proveo u postupku pred prvostepenim sudom nije doveo u pitanje stručnost izvršenog vještačenja.

Žalbeni prigovori vezani za garanciju nisu osnovani.

Ugovorom o kupoprodaji ugovoreno je, da će tužitelj kao prodavac najkasnije u roku od 15 dana računajući od dana zaključenja Ugovora o izvođenju radova na dovršetku poslovnog objekta sa najpovoljnijim izabranim ponuđačem, a prije plaćanja iznosa od 4.964.000.00 KM dostaviti kupcu bezuslovnu bankarsku garanciju poslovne banke na iznos od 500.000,00 KM sa rokom važnosti do završetka tehničkog prijema poslovnog objekta (član 2.2. alineja 5 stav 4.), te je ugovoreno i da se tužitelj kao prodavac obavezuje da u roku od 15 dana od dana dobivanja rješenja o tehničkom prijemu pribavi i uruči kupcu bankovnu garanciju za kvalitet izvedenih radova i ugrađene opreme na iznos od 5% vrijednosti ugovora od 12 mjeseci računajući od dana tehničkog prijema kompletnog objekta.

Nesporno je činjenica da tužitelj nije dostavio tuženom bezuslovnu bankarsku garanciju na iznos od 500.000,00 KM a iskazom svjedoka K. Z. je utvrđeno da je obaveza tužitelja bila da

dostavi garanciju cca 500.000,00 KM i da je bankovna garancija prevaziđena u dogovoru sa tuženim na način da tuženi taj iznos umanju od zadržanog iznosa od 4.964.000.00 KM.

Tužitelj nije dostavio garanciju na iznos od 5% vrijednosti ugovora na kvalitet izvršenih radova i kvalitet ugrađene opreme u trajanju od 12. mjeseci računajući od dana tehničkog prijema kompletnog objekta.

Međutim kako je Rješenjem općine Centar Sarajevo od 24.04.2014. godine izdato odobrenje za građenje da je objekat izgrađen po svim tehničkim propisima, standardima i normativnim propisima za ovu vrstu radova te da se objekat kao tehnički ispravan može koristiti, što znači da su sa donošenjem predmetnog rješenja istekli rokovi i razlozi koje su predmetne bankarske garancije pokrivala, kako to pravilno nalazi i prvostepeni sud.

Opravdanost naplate iz garancija za neizvršavanje obaveze tužitelja na ime vrijednosti ugovorenih a neizvršenih radova od strane tužitelja tuženi u prvostepenom postupku nije dokazao a na tuženom je bio teret dokazivanja pravno relevantnih činjenica, koje u žalbi ističe, jer se radi o činjenicama koje tuženom idu u prilog a tuženi ove tvrdnje u provedenom postupku nije dokazala (čl. 7. u vezi sa čl. 123. st.1. ZPP-a).

Slijedom navedenog suprotno navodima žalbe tužitelja i tuženog, ovaj sud nalazi da je prvostepeni sud na utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio propise materijalnog prava i donio na zakonu zasnovanu presudu.

Ostale žalbene navode ovaj sud je cijenio, ali ih neće posebno obrazlagati, jer ne utiču na drugačiju odluku suda u ovoj pravnoj stvari, a u smislu člana 231.ZPP-a.

Odluka o periodu dosuđenja zatezne kamate je jasna i obrazložena, i pravilno dosuđena a na osnovu člana 277. ZOO-a, suprotno prigovorima žalbe tuženog.

Kako razlozi žalbe nisu osnovani, a nema ni razloga na koje pazi ovaj sud, žalba tužitelja i tuženog se odbija a presuda prvostepenog suda se potvrđuje na osnovu člana 226. Zakona o parničnom postupku.

Primjenom odredbe iz člana 387. stav 1. ZPP-a zahtjev za naknadu troškova na ime sastava odgovora na žalbu je odbijen, jer po ocjeni suda ovi troškovi nisu bili neophodni radi vođenja parnice.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
S u d i j a
Amela Selimović Fazlagić

